

Est. A-1005

Est. A-1005

1 aus



63034

Entwurf einer obligatorischen Bauordnung, zusammengestellt von der Baucommission.

A. Allgemeiner Theil.

Capitel I. Thätigkeit der Baucommission, Baugesuche, Bau- concessionen.

§ 1. Die Überwachung des gesammten Bauwesens in der Stadt ist von der Stadtverordnetenversammlung einer ständigen Executivcommission, der „Baucommission,“ übertragen, welche, bestehend aus einem Gliede des Stadtamts als Vorsitzenden und 4 bis 6 beigeordneten Stadtverordneten, sowie dem Stadt-Ingenieur als technischen Beirath, sämmtliche vom Stadtamt ihr zugewiesenen Bauarbeiten, Baugesuche und Pläne zu prüfen, zu bestätigen oder abzuweisen hat.

Ebenso hat die Baucommission, sowie jedes einzelne Mitglied derselben, das Recht und die Pflicht für die Einhaltung der Bauordnung zu sorgen, die plan- und vorschriftmäßige Ausführung der Bauten zu überwachen, Verletzungen der Bauvorschriften, wo gehörig, zur Anzeige zu bringen und für die Inhibirung vorschriftwidriger Bauten zu sorgen.

§ 2. Zu jedem Neubau und zu jeder Umgestaltung einer baulichen Anlage, insofern dadurch eine Abänderung des bestätigten Bauplans resp. der Facade bedingt ist, bedarf es der Genehmigung der Baucommission. Auch dürfen nicht ohne solche Genehmigung Zäune an der Straße, Abzugscanäle und Leitungen, wo früher keine vorhanden waren, neu hergestellt oder bestehende abgeändert werden. Desgleichen darf die Steinpflasterung einzelner Stadttheile, die Neuanlage von Trottoiren und Wasserrinnen, sowie das Bepflanzen der Anlagen und Straßen mit Bäumen nicht ohne Genehmigung der betr. Commission vorgenommen werden. (s. § 47—50.)

§ 3. Die Gesuche um Ertheilung der Erlaubniß zur Ausführung von Bauarbeiten sind, mit Ausnahme der in § 7 angeführten, bei dem Stadtamte einzureichen, welches dieselben zur Erledigung der Baucommission überreicht.

§ 4. In dem an das Stadtamt gerichteten Gesuch muß angegeben sein:

1. Stand und Name des Bauherrn;
2. Der Stadttheil und die Straße, in welchen das zu bebauende Grundstück belegen; die Straßennummer und die Hypothekennummer desselben;

Est. A
Tabelle
Roamutukogu

3. eine möglichst genaue und vollständige Angabe der beabsichtigten Bauarbeiten, sowie des Zwecks und der Bestimmung des Baues;
4. der Name des mit der Herstellung des Baues beauftragten Bau-Ausführers.

Dem Baugesuche muß überdies noch beigelegt sein der Bauplan in 2 Exemplaren, von denen das eine, auf Pausleinwand gezeichnet, im Archiv des Bauamts verbleibt. Auf demselben muß sich zugleich ein Situationsplan mit Angabe der nächstgelegenen nachbarlichen Gebäude und deren Entfernungen befinden, und muß der Bauplan vom Bau ausführenden Baumeister unterzeichnet sein. Mit der Unterzeichnung des Planes bekundet der Baumeister außer der Richtigkeit desselben zugleich, daß er die Leitung des Baues und die Verantwortlichkeit für denselben auf sich nimmt.

Bei Bauten, hinsichtlich welcher die obrigkeitlich bestimmte Straßenlinie in Betracht kommt, hat der Bauherr die diesbezügliche Straßenlinie durch den Stadtrevisor auf dem Bau- und Situationsplan bezeichnen zu lassen (s. § 13.)

Der Situationsplan muß nach einem Maßstabe von 10 Faden = 70 Fuß auf einen Zoll angefertigt sein; in Bezug auf Facaden, Grundrisse und Durchschnitte gilt ein Maßstab von 10 Fuß auf 1 Zoll.

§ 5. Die Bauzeichnungen für Neu- und Umbauten müssen die beabsichtigten Bauarbeiten in allen Theilen vollständig darstellen; außer den Facaden, Plänen und Durchschnitten des Gebäudes einen Durchschnitt der Abtritte enthalten oder besondere Zeichnungen dieser Anlagen und ihrer Ventilationen; desgleichen müssen in den Plänen alle Treppenanlagen, Feuerungen, Öfen und Schornsteine und die Tiefe der Fundamente mit Angabe und Beschreibung etwaiger Koste verzeichnet sein, sowie auch alle erforderlichen Erklärungen zur Verständlichmachung des Projectes. Bei Umbauten im Innern des Gebäudes genügt, sofern sie nach § 2 der Concession von Seiten der Baucommission bedürfen, die Zeichnung der zu verändernden Bauthelle mit Angabe aller beabsichtigten Umbauten. Bei Facadeveränderung ist die ganze Facade mit Angabe der beabsichtigten Veränderungen als Bauzeichnung dem Gesuch beizufügen.

§ 6. Die den Bestimmungen der § 4 und 5 in formeller Hinsicht nicht entsprechenden Baugesuche und Bau- und Situationspläne werden den Bittstellern zur Zurechtstellung resp. Ergänzung oder Umarbeitung zurückgestellt. Finden sich dagegen in den Bau- und Situationsplänen keine wesentlichen Mängel in formeller Hinsicht, so geht die Baucommission mit Hinzuziehung des Stadtingenieurs auf eine sachliche Prüfung derselben ein und hat demnach zu beschließen, ob der vorgestellte Bauplan zu genehmigen oder zu verwerfen, resp. ergänzen sei.

Im Falle der Genehmigung wird diese auf den Bauplänen attestirt und das eine Exemplar derselben dem Bittsteller nebst einer schriftlichen Bauconcession zugefertigt, das andere zu den Acten genommen, und der Polizeiverwaltung über die Ertheilung

der Bauconcession Mittheilung gemacht. Bei nicht erfolgter Genehmigung wird solches dem Bittsteller unter kurzer Angabe der Gründe eröffnet.

§ 7. Die Genehmigung des Vorstandes der städtischen Baucommission, der seinerseits den Stadtingenieur hinzuzuziehen hat, genügt zur Ausführung folgender Bauarbeiten:

1. Abputzen, Bekleiden und Anstrich der Häuser;
2. Abtragung und Aufführung von Wänden im Innern des Gebäudes, mit Ausschluß solcher, auf denen Balken und Gewölbe ruhen;
3. Anlegung neuer Thüren und Fenster, mit Ausnahme solcher im Dache, in Brandmauern und an der Straße;
4. Auführen neuer Schornsteine, das Setzen und Verändern von Defen, Raminen, Feuerheerden in bisher schon heizbaren und bewohnten Räumen. Dagegen ist die Genehmigung der Baucommission erforderlich zur Ausführung obiger Arbeiten in bisher nicht heizbaren und unbewohnten Räumen und bei Feuerungsanlagen, die zum Gewerbebetriebe gehören;
5. Dachdeckungen, wenn sie nur in einer Umdeckung bestehen.

Bauarbeiten, deren weder hier noch in § 2 Erwähnung gesehen ist, dürfen ausgeführt werden, ohne daß dazu eine obrigkeitliche Erlaubniß erforderlich ist. Für die vorschriftmäßige Ausführung solcher Arbeiten verantwortlich ist der Bauherr selbst.

§ 8. In allen Fällen, in denen nach § 7 zur Ausführung der Bauarbeiten die Genehmigung des Vorsitzenden genügt, hat derselbe, nach Einholung des Gutachtens vom Stadtingenieur, die Erlaubniß unter Hinweisung auf die bezüglichen Bauvorschriften dem Bauherrn zur weiteren Kenntnißgabe an die Polizeiverwaltung einzuhändigen. Eine solche Bauerlaubnis kann auch vom Stadtingenieuren im Namen der Baucommission erteilt werden. Wird das Gesuch des Bauherrn abgelehnt, so steht demselben hier, wie auch bei Entscheidungen der Baucommission, frei, sich an das Stadtamt behufs nochmaliger Prüfung seines Gesuches zu wenden.

§ 9. Die Ertheilung der Bauerlaubnis für neu zu begründende feuergefährliche und die anstoßenden Nachbarn durch Lärm, Ausdünstung, Rauch und Anderes belästigende gewerbliche Anlagen erfolgt oder wird abgelehnt, nachdem die Baucommission in einem besonderen Termin, wenn erforderlich auf dem Bauplatz selbst und unter Zuziehung der Nachbarn und etwa nöthiger Sachverständiger, die bezüglichen Verhältnisse erwogen hat.

§ 10. Ist zur nachgesuchten Bauconcession die Erlaubniß von höheren Instanzen einzuholen, wie bei Anlagen von Dampfkesseln, Fabriken, größeren gewerblichen und industriellen Anlagen, Hallen zur Aufnahme größerer Menschenmengen etc., so hat der Bittsteller, nach Genehmigung des Bauplans Seitens der Baucommission, selbst die nöthigen Maßregeln zur Erlangung der Erlaubniß Seitens der betreffenden höheren Instanz zu ergreifen und die betreffende Entscheidung sofort nach Erhalt derselben der Baucommission vorzulegen.

§ 11. Falls der geplante Bau in der Nähe des Eisenbahnplanums, angrenzend an das der Bahn gehörige Terrain ausgeführt werden soll, so hat der Bauherr vorher eine Bescheinigung von der betreffenden Eisenbahnbehörde vorzustellen, daß die geplante Anlage den gesetzlichen Bestimmungen für Bauten an Eisenbahnen nicht zuwiderläuft.

Ebenso ist bei Bebauung von Universitätsgrund außer der Bauconcession seitens der Baucommission noch eine Baugenehmigung Seitens der Universitätsobrigkeit von dem Bauherrn beizubringen.

§ 12. Die ertheilte Bauerlaubnis erlischt, wenn innerhalb Jahresfrist, vom Tage der Ausfertigung derselben gerechnet, mit Ausführung des Baues nicht begonnen worden ist.

Wenn von der erloschenen Erlaubnis in der Folgezeit noch Gebrauch gemacht werden soll, so ist die Baucommission, beziehungsweise der Vorsitzende derselben hiervon in Kenntniß zu setzen, um sich zu überzeugen, daß sich die Localverhältnisse nicht geändert haben.

Capitel II. Bauausführung.

§ 13. Vor Beginn eines Neu- oder Umbaus hat sich der Bauausführende die genaue Straßenflucht und Trottoirhöhe und die in Frage kommenden Grenzlinien, bei eigener Verantwortung im Unterlassungsfalle, vom Stadtrevisor abstecken zu lassen, welcher solches auf dem Bauplan vermerkt.

§ 14. Die Baucommission hat dafür Sorge zu tragen, daß bei dem Beginn eines jeden genehmigten Baues dem Stadt-ingenieur, und in sofern nicht etwa Veränderungen im Innern des Gebäudes in Betracht kommen, der örtlichen Polizei von dem Bauherrn zeitig Anzeige gemacht werde, daß der Bau begonnen. Daß solches geschehen, wird auf der Bauerlaubnis oder auf dem genehmigten Baugesuche vermerkt.

Ohne eine derartige Anzeige ist der Bauherr nicht berechtigt den Bau weiter zu führen.

§ 15. Die Baucommission hat Anordnung zu treffen, daß der bestätigte Bauplan auf der Baustelle aufbewahrt werde, damit die Arbeiten jederzeit controllirt werden können.

§ 16. Die Ausgrabung eines Grundplatzes zur Legung der Fundamente eines Gebäudes und die Aufführung der Grundmauern ist dergestalt zu bewerkstelligen, daß die anstoßenden Gebäude der Nachbarn gegen Beschädigung gesichert bleiben. Wenn jedoch ein Hausbesitzer sein Fundament auf festen Grund gelegt hat und keinen Keller besitzt, der Nachbar aber einen Keller anlegen will, so hat letzterer das nachbarliche Fundament zu unterfangen. Dem gefährdeten Nachbarn bleibt dabei das Recht zur Erhebung civilrechtlicher Klage gewahrt.

§ 17. Bei Baugruben in lockerem Terrain oder bei großer Tiefe derselben müssen vom Bauausführenden geeignete Vorkehrungen gegen das Einstürzen des Erdreichs getroffen werden.

§ 18. Sämmtliche für Bauten, resp. Bau-Reparatur-Arbeiten erforderlichen Gerüste, die sich in sogen. feste, fliegende und

einfache Leitergerüste eintheilen, müssen durchaus sicher und solide hergestellt werden, wofür im einzelnen Fall stets der Bauleitende, resp. der Bauausführende verantwortlich ist.

§ 19. Sogenannte feste Gerüste bestehen aus einer Reihe aufrecht gestellter Baumstangen oder Rüstbäume, die unter einander durch horizontale Längsverbindungen (Bretter oder auch Stangen) und mit dem Bauwerk durch Querriegel verbunden sind. Hierbei sind folgende Regeln zu beobachten:

a. Die zu diesen Rüstungen verwendeten Baumstangen müssen an ihrem oberen Ende einen Durchmesser von mindestens 4" besitzen.

b. Die aufrecht stehenden Rüstbäume müssen genügend tief eingegraben sein — bei 3—4-stöckigen Gebäuden nicht weniger als 3 Fuß in der Erde — und zur Verhinderung des Einsinkens auf kräftigen Holzunterlagen aufliegen. Bei Gerüsten an asphaltirten, gepflasterten und chauffirten Straßen sollen die Rüstbäume übrigens nicht eingegraben, sondern müssen auf liegenden Schwellen eingezapft sein. Ihre Entfernung von einander und von dem zu umrüstenden Gebäude darf nicht mehr als 10' betragen. Wird bei hohen Gebäuden ein Verlängern oder Aufspropfen der Rüstbäume erforderlich, so muß die Pfropfstelle genügende Sicherheit durch Blattverbindung mit Bandeisen umwunden erhalten, oder das aufgepfropfte Stück bis hinunter auf den Erdboden von Längsverbindung zu Längsverbindung durch feste, mit dem unteren Rüstbäume verbundene Steifen unterstützt werden.

c. Alle 9—10 Fuß von einander entfernt müssen zwischen den Rüstbäumen übereinander Längsverbindungen angebracht werden. Wenn dieselben unbelastet bleiben, dürfen sie von angenagelten 2" starken und 8" breiten Brettern, bei Belastungen jedoch müssen sie von mindestens 6" starken Baumstangen (Streichstangen) hergestellt werden, welche an den Rüstbäumen durch Bandeisen oder feste Stricke befestigt und durch Knaggen unterstützt oder durch Steifen gegen den Erdboden abgesteift werden.

d. Die Querriegel oder Nekriegel, welche die Längsverbindungen oder Streichstangen mit dem Bauwerk verbinden, dürfen nicht über 5 1/4 Fuß von einander entfernt und müssen unverschiebbar mit den Streichstangen und mit dem Bauwerk verbunden sein, auch die nöthige Stärke zur Aufnahme des Gerüstbelags und der zu erwartenden Belastungen besitzen.

e. Der Gerüstbelag, welcher den Fußboden der einzelnen Gerüstlagen bildet, besteht entweder aus mittelstarken Schalfanten oder aus 1 1/2" starken Brettern, welche überall ein festes Auflager erhalten und, wenn nöthig, genagelt sein müssen.

f. Gegen Seitenverschiebungen des Gerüsts sind in Längs- und Querrichtung Diagonalverstreben anzubringen.

g. Die zu den einzelnen Gerüst-Etagen führenden Treppen und Leitern müssen genügende Festigkeit besitzen und wo erforderlich ein sicheres Geländer erhalten, ebenso sind die einzelnen Gerüstetagen mit 2 1/2' hohem Geländer und die Gerüste in den einzelnen Etagen am Fußende mit festen Umschließungen aus Brettern zu versehen.

h. Für die Festigkeit und Sicherheit solcher Gerüste ist der bauleitende Baumeister verantwortlich.

§ 20. Fliegende Gerüste, welche an bestehenden Gebäuden auf Balken ruhen, die aus dem Gebäude vorgeschoben und nicht vom Erdboden aus unterstützt werden, müssen gegen Balkenlagen, Gewölbe 2c. im Innern der Gebäude so abgesteift und von solcher Stärke sein, daß keine Schwankung eintreten kann. Sie sind mit Geländer von 3' Höhe und einem gleichen Bodenbelag wie die festen Gerüste zu versehen.

Fliegende Gerüste sind nur zu Reparaturarbeiten an Facaden, Dächern und Gesimsen zu verwenden und dürfen nur mit dem augenblicklich erforderlichen Arbeitsmaterial belastet werden.

§ 21. Zu gleichem Zweck und unter gleichen Bedingungen werden auch die beweglichen, aus zusammengestemmten Schwellen und Riegeln mit festem Belag construirten Hängegerüste benutzt. Es sind feste, mit Brüstungen versehene Fußböden, welche mittels Tauen an Balken (Auslagern) hängen, die aus bereits bestehenden Gebäuden vorgestreckt sind; der Fußboden kann, je nach Bedürfniß, höher gezogen oder herabgelassen werden. Die Auslager und Böcke, welche das Gerüst tragen und über welche die Taae laufen, sind gegen die Balkenlage oder den Dachstuhl im Innern des Gebäudes abzuspreizen und von genügender Stärke (nicht weniger als 9") herzustellen. Die Taae, Flaschenzüge und Rollen, überhaupt alle Theile, welche zum Herausziehen und Hinunterlassen des Gerüsts dienen, sind vor dem Gebrauch gründlich zu untersuchen.

§ 22. Bei den einfachen Leitergerüsten, welche gleichfalls nur zu Reparaturarbeiten dienen, ist es nothwendig — falls die Leiter länger als 3 Faden ist, oder durch eine zweite Leiter verlängert werden soll, in welchem letzteren Falle die Leitern durch gesunde Stricke zu verbinden sind — daß sie bei der Aufstellung abgestützt werden, um das Schwanken zu vermeiden. Sämmtliche Sprossen der Leiter müssen vor dem Gebrauch untersucht und nicht über 15 Zoll von einander entfernt sein.

§ 23. Jede Bauarbeit, ob klein oder groß, muß durch einen sogen. Bauzaun vom Verkehr abgeschlossen sein. Diese Abschließung muß bei den Leitergerüsten in einem mindestens 6 Fuß hohen Bauzaun bestehen. (s. § 26). Außerhalb genannter Einschließungen, der Bauzäune, darf ohne besondere Erlaubniß kein Baumaterial aufgestapelt und überhaupt keine Bauarbeit ausgeführt werden.

§ 24. Alle Bau- und Remonte-Arbeiten, bei denen Herunterfallen von Bauschutt, Steinen 2c. eintritt, müssen auf der Straße durch vorgelegte Stangen, Bretter 2c. abgesperrt werden. Das Abkratzen des alten Anstrichs an der Außenseite der Häuser darf nur nach vorhergegangener Befeuchtung geschehen. In verkehrsreichen oder engen Straßen darf der Bürgersteg nicht verengt werden, sondern das Trottoir muß hier durch Anlage von Bretterdächern

mit 2 Fuß hoher Balustrade dem Verkehr erhalten bleiben. Wo solches nicht ausführbar ist, muß ein besonderer Brettersteg auf Länge des Baues um den Bauzaun angelegt werden.

§ 25. Während des Baues oder der Reparatur eines Gebäudes dürfen Straßen oder öffentliche Plätze nicht weiter als höchstens bis zu einem Drittheil, gerechnet von Haus zu Haus, und nicht über die Längen-Ausdehnung des Grundstücks hinaus durch Baugerüste und Baumaterialien eingenommen und nicht dergestalt verengt werden, daß die Passage dadurch abgesperrt wird. Hiervon kann nur eine Ausnahme in Folge zwingender Localverhältnisse und dann auch nur auf möglichst kurze Zeit gemacht werden, und ist die Genehmigung der Polizeiverwaltung zuvor einzuholen.

§ 26. Nothzäune, welche in Veranlassung eines Baues für Materialien und dergleichen auf der Straße oder an derselben errichtet werden, müssen dicht aus Brettern, mit den nöthigen Einfahrten versehen, wenigstens 6 Fuß hoch aufgeführt sein, und müssen die dazu nöthigen Pfosten auf horizontalen Lagerhölzern aufrufen und nicht im Pflaster eingegraben sein. Laternen sind an denselben zu befestigen und, wo es die Localität gestattet, muß ringsum ein Fußsteg von wenigstens 2 Fuß Breite angebracht werden. Innerhalb dieser Umzäunungen haben alle Arbeiten ohne Schädigung der ersteren stattzufinden. Die Straße darf über dieselben hinaus weder zur Stapelung noch zur Zurichtung irgend welchen Materials benutzt werden.

§ 27. Bei jedem Bau, bei welchem Ausgrabungen stattfinden, oder bei welchem durch herabfallende Gegenstände die Vorübergehenden gefährdet werden können, sind Umzäunungen des Platzes oder Fanggerüste herzurichten. Zur Nachtzeit sind an allen für die Passage gefährlichen Stellen Wächter und mit eintretender Dunkelheit Laternen zu placiren. Bei Uebertretung der in den § 52, 56 und 57 enthaltenen Bestimmungen hat die Polizei das Erforderliche von sich aus anzuordnen.

§ 28. Nach Herrichtung der Baufundamente, bei deren Legung streng darauf zu achten ist, daß die Straßenlinie eingehalten werde, und später, nach Vollendung des Rohbaus eines Wohngebäudes hat der Bauherr und bei seiner Abwesenheit der Bauleiter, dem Stadttingenieur davon Anzeige zu machen. In Folge solcher Anzeige unterzieht der Stadttingenieur den Bau im Laufe von 3 Tagen einer sorgfältigen Prüfung. Ueberzeugt er sich von der soliden, gesetz- und planmäßigen Ausführung der Arbeit und namentlich auch davon, daß die Feuer-, Brand- und Grenzmauern, die Schornsteine und Abtritte ordnungsmäßig hergestellt und die Vorschriften über die Anlagen von Höfen und Durchfahrten und über die Zwischenräume zwischen den Gebäuden gehörig beobachtet sind, so hat er dem Bauherrn auf Verlangen ein Attest darüber auszustellen. Findet der Stadttingenieur dagegen, daß der Bau in einer oder der anderen Beziehung den gesetzlichen Erfordernissen nicht entspricht, so bringt er solches zur Kenntniß der Baubehörde.

Anmerkung. Der Rohbau wird als vollendet angesehen, wenn folgende Arbeiten vollständig ausgeführt sind:

1. Legen des Kofses, falls ein solcher im Plane vorgehen ist.
2. Sämmtliche Erdarbeiten.
3. Beim Holzbau: die Vollendung der Fundamente, Sockelmauer, Wände und Schornsteine.
4. Beim Steinbau: sämmtliche Mauern, Fundamente (äußere und innere) und Schornsteine.
5. Sämmtliche Balkenlagen und deren Einschubdecken, incl. Lehm- und Schuttlage.
6. Sämmtliche Fachwerk- und Holzwände, letztere mit fertiger Bretterschalung, jedoch ohne Stuckatur.
7. Das Dach mit Deckung.

Vor Befichtigung vorgenannter Arbeiten beim Rohbau durch die Baucommission resp. den Stadtingenieur darf der Bau Seitens des Bauherrn nicht fortgesetzt oder vollendet werden.

§ 29. Jeder Bauherr verantwortet dafür, daß der Bauplag ihm gehört. Ferner ist jeder Hausherr oder Bauherr dafür verantwortlich, wenn auf seinem Grund und Boden ohne Concession oder über dieselbe hinaus oder abweichend von derselben Bauarbeiten ausgeführt werden; desgleichen, wenn der Polizei und dem Stadt-ingenieur über den Beginn des Baues nicht Anzeige gemacht worden ist.

§ 30. Die Baucommission hat darauf zu achten, daß der Baumeister, welcher die Leitung des Baues übernommen hat, den Bau in allen seinen Theilen plan- und vorschriftsmäßig ausführe, und sich darüber zu informiren, wenn während des Baues der Baumeister die Leitung des Baues aufgibt oder einem andern Baumeister überträgt. In diesem Falle hat der betreffende Bauleiter solches zur Anzeige zu bringen und die Baucommission benachrichtigt hievon die Polizeiverwaltung und läßt den neuen Bauleiter den Bauplan unterzeichnen.

§ 31. Der bauleitende Baumeister ist bei eigener Verantwortung verpflichtet, sorgfältig darauf zu achten:

1. Daß alle zur planmäßigen und gefahrlosen Ausführung des concessionirten Baues erforderlichen Anordnungen getroffen werden;
2. Daß das Gebäude genügende und sichere Fundamente erhält;
3. daß nur haltbare und dauerhafte Baumaterialien zur Verwendung kommen;
4. daß die Mauern und Wände der Gebäude in der nach Maßgabe ihrer Höhe, Bestimmung und Einrichtung erforderlichen Stärke ausgeführt werden und daß das Mauer- und Holzwerk in festem Verbande angelegt werden;
5. daß die inneren Wohnräume planmäßige und gesetzliche Höhe, Licht und Luft erhalten; Treppen, Thüren, Fenster, Haussfluren, Durchfahrten und Schornsteine die planmäßige Dimension haben und überhaupt alle Theile richtig und sicher construirt werden.

§ 32. Der bauleitende Baumeister verantwortet für die gelieferte Arbeit und das zur Verwendung genommene Material. Wenn aber bei stattgehabter Meinungsverschiedenheit zwischen dem leitenden Baumeister und dem beaufsichtigenden Stadttingenieur bezüglich der Konstruktion oder Verwendung von Material der Bau nach Angabe des Stadttingenieurs ausgeführt wird, so verantwortet auch dieser für die Solidität der Konstruktion und des Materials.

§ 33. Nach Beendigung der betreffenden Neubauten, Umbauten oder Umbauten dürfen dieselben vom Hausbesitzer nicht früher benutzt werden, bevor derselbe nicht der Polizeiverwaltung eine Bescheinigung darüber vorgelegt hat, daß der betreffende Bau dem von der Baucommission bestätigten Plane und den Bestimmungen der Bauordnung entsprechend ausgeführt worden. Diese Bescheinigung ist nach vorhergegangener Besichtigung vom Vorstand der Baucommission und dem Stadttingenieur auszustellen.

§ 34. Werden dem Stadtamt durch die Polizei, die städtische Baucommission, den Stadttingenieur oder durch die Beschwerde einer Privatperson Uebertretungen der Baugesetze oder die Baufälligkeits von Gebäuden zur Anzeige gebracht, so hat es sich über den Thatbestand, wo nöthig durch eine Untersuchung an Ort und Stelle zu vergewissern und je nach dem Ergebniss der Untersuchung die Wiederherstellung der verletzten Ordnung in Grundlage der Art 66—68 des Gesetzes über die von den Friedensrichtern zu verhängenden Strafen bei den kompetenden Behörden zu beantragen.

§ 35. Unabhängig von der durch die Baucommission und den Stadttingenieur sowie durch den verantwortlichen Baumeister auszuübenden Controle hat die örtliche Polizei nach Möglichkeit darüber zu wachen, daß keine Bauarbeiten zur Ausführung kommen, für welche eine obrigkeitliche Erlaubnis nicht erfolgt ist, ferner daß die erteilte Erlaubnis nicht überschritten werde, daß die vorschriftsmäßigen Entfernungen eingehalten werden etc. Ueber alle derartige von der Polizei bemerkte Unregelmäßigkeiten und Gesetzeswidrigkeiten und sonstige Uebertretungen der Bauordnung hat dieselbe dem Stadtamt Anzeige zu machen, und auf etwaige Anordnung des Stadtamts oder der Baucommission den betr. Bau zu inhibiren und den Schuldigen zur Verantwortung zu ziehen.

§ 36. Ebenso hat die Polizei über alle baufälligen und gemeingefährlichen Gebäude und Anlagen dem Stadtamt Anzeige zu machen, damit dasselbe nach erfolgter Untersuchung wogehöhrig das Nöthige veranlassen kann, damit die betr. Uebelstände beseitigt werden.

B. Specieller Theil.

Capitel I. Baurayons und Bebauung derselben.

§ 37. Bei jedem Bau innerhalb des städtischen Weichbildes müssen der obrigkeitlich festgestellte Stadtplan und die aus demselben ersichtlichen Straßenlinien eingehalten werden.

§ 38. Bei Bebauung der Grundplätze innerhalb des städtischen Weichbildes werden 3 verschiedene Baurayons unterschieden:

- a. der im I. Stadttheil belegene alte Festungsrayon;
- b. der denselben umgebende erweiterte Steinrayon;
- c. der unterhalb dieser belegene übrige Theil des Stadtweichbildes, der sogenannte Holzrayon.

§ 39. Der im I. Stadttheil belegene alte Festungsrayon zieht sich in der Richtung von Nord nach Süd von der Breitstraße bis zur Budenstraße, in der Richtung von West nach Ost vom Domberge bis zum Victualienmarkt hin, wie solches im beiliegenden Stadtplan näher angegeben.

Innerhalb desselben dürfen weder Neubauten noch Anbauten anders als aus Stein mit feuer sicherem Dache ausgeführt werden, ebenso sind in demselben alle Nebengebäude aus Stein herzustellen.

Anmerkung. Bei Holzställen und Straßenzäunen ist es im Festungsrayon — abgesehen von etwa nothwendigen Brandmauern — zulässig auf einem fortlaufenden Fundamente und einem mindestens $1\frac{1}{2}$ Fuß hohen Steinsockel $1\frac{1}{2}$ Faden von einander abstehende Steinpfosten aufzuführen und die Zwischenräume zwischen denselben mit einer leichten und gefälligen Holz- oder Eisenconstruktion auszufüllen.

Statt der Steinpfosten können je nach den örtlichen Verhältnissen mit Genehmigung der Baucommission, auch Holzpfosten verwendet werden, wobei die Zwischenräume mit durchbrochenem Lattenwerk auszufüllen sind.

§ 40. Die Grenzen des erweiterten Steinrayons werden einerseits, nach Innen, bestimmt durch die Grenze des alten Festungsrayons des I. Stadttheils, andererseits, nach Außen, durch eine Linie, die vom Embach längs der Botanischen und Tschellerschen Straße bis zur Stadtgrenze, von dort nach Süden längs der Stadtgrenze am Bahnhof vorbei bis zur Carlowschen Straße und von letzterer längs der Stapelstraße hinab zum Embach führt. Jenseits des Embachs im 3. Stadttheil zieht sich die äußere Begrenzungslinie des erweiterten Steinrayons vom Embach durch die Sandstraße bis zur Revalschen Straße, diese entlang bis zur Stadtgrenze, darauf die Stadtgrenze entlang an den Kirchhöfen vorbei bis zur Rosenstraße, diese hinunter bis zur Alleestraße, letztere entlang bis zur Lindenstraße und längs letzterer hinab bis zum Embach. In allen die äußere Grenze des Steinrayons bildenden Straßen sollen beide Seiten der Straßen mit Steinhäusern bebaut werden.

§ 41. Im erweiterten Steinrayon sind neue Holzbauten nur zulässig, wenn sie keine Feuerstelle enthalten, und wenn deren Zweck die Anlegung einer Feuerstelle ausschließt. Diese Holzbauten müssen mindestens mit einer Außenwand an einen unbebauten Raum von der im § 65 angegebenen minimalen Größe der Hofräume grenzen, und sind, sofern sie von andern Holzgebäuden oder von der benachbarten Grenze nicht in der für Holzgebäude gesetz-

lichen Distance sich befinden (s. § 70) mit Brandmauern gegenüber diesen zu versehen, sollen auch nur einstöckig sein.

Auf unbeheizbare Verandas bezieht sich diese letztere Bestimmung nicht.

Alle Wohngebäude, alle mit Feuerstellen versehenen Bauten, sowie Speicher aller Art müssen im erweiterten Steinrayon, massiv und nach den für Steinbauten geltenden Bestimmungen hergestellt werden.

§ 42. Die zur ordnungsmäßigen Erhaltung dienende Remonte von Holzgebäuden im erweiterten Steinrayon, die vor dem Jahre 1897 bestanden haben, auch wenn sie mit Feuerstellen versehen sind und als Wohngebäude benutzt werden, sowie die Wiederherstellung durch Brandschäden zerstörter Theile solcher Häuser, wofern mehr als die Hälfte des Hauses unverseht geblieben, ist gestattet.

§ 43. Anbauten an solche bereits früher bestehende Holzhäuser mit Feuerungsstellen im erweiterten Steinrayon dürfen nur von unverbrennlichem Material, d. h. von Stein oder Eisen hergestellt werden.

Erweiterung solcher Holzgebäude durch hölzerne Aufbauten (Herstellung einer 2-ten Etage) ist jedoch nur unter der Bedingung gestattet, daß entweder die beiden Giebelseiten durch Brandmauern isolirt werden, oder aber wenn die Entfernung des betreffenden Hauses vom nächsten Wohnhause nicht weniger als 4 Faden und von der unbebauten nachbarlichen Grenze nicht weniger als 2 Faden beträgt.

§ 44. Zum Holzrayon gehört der übrig bleibende Theil der Stadt und dürfen in demselben sämtliche Gebäude unter den für Holzbauten geltenden Bestimmungen von Holz, jedoch mit brandsicherer Dachdeckung hergestellt werden.

§ 45. Im erweiterten Steinrayon und im Holzrayon müssen die in Tischlereien, Stellmachereien und ähnlichen Etablissements vorhandenen Nußhölzer und Holzstapel in brandsicher gedeckten Schuppen aufbewahrt werden, welche von Holz sein können, wobei bezüglich der nothwendigen Brandmauern und gesetzlichen Entfernungen von den zunächstgelegenen Gebäuden und benachbarten Grenzen die in § 41, 65, 70 der Bauordnung dargelegten Bestimmungen für Holzbauten genau eingehalten werden müssen. Falls die Schuppen hart an der Straße oder weniger als 2 Faden von derselben entfernt sind, muß auch zur Straßenseite eine Brandmauer aufgeführt werden. Zur Verringerung der Feuergefährdung dürfen die betreffenden Schuppen jedoch nur in beschränkten Dimensionen hergestellt werden, eine Grundfläche von höchstens 20 □ Faden erhalten, und von der Eingangsseite eine Höhe bis zum Dache von nicht mehr als 16 Fuß, an der Rückseite oder bis zum Dachfirst aber nicht mehr als 21 Fuß besitzen.

Offene Stapel dieser Anstalten außerhalb der Schuppen anzulegen, ist nur gestattet bei einer maximalen Breite und Länge von je 3 Faden und einer Höhe von nicht mehr als 2 Faden,

wobei die Entfernung der Stapel von beheizbaren Gebäuden nicht weniger als 2 Faden zu betragen hat, falls nicht die Stapel und Häuser überragende Brandmauern dazwischen liegen.

§ 46. Größere Stapel für Bauhölzer und Bretter dürfen nur auf großen, freien Plätzen an der Peripherie der Stadt angelegt werden nach vorhergegangener Localbesichtigung Seitens der Baucommission und Polizeiverwaltung.

Cap. II. Sicherung des öffentlichen Verkehrs.

§ 47. Die Pflasterung der Straßen und öffentlichen Plätze geschieht von Seiten der Stadt nach den bestehenden und von der Stadt-Verwaltung ertheilten besonderen Vorschriften.

§ 48. Hausbesitzer, welche vor ihren Häusern auf eigene Rechnung die Straße zu pflastern wünschen, haben sich hinsichtlich des Niveaus und der Kinnsteine nach dem allgemeinen Straßen-Niveau und bezüglich der Ausführung nach den Vorschriften der Stadtverwaltung zu richten. (s. Anhang, Pflasterung § 4).

§ 49. Wenn behufs Aufstellung von Baugerüsten oder aus anderen Gründen das Pflaster vor einem Hause hat aufgerissen werden müssen, so sind diese Stellen baldigst und genau im Niveau der Straße wieder umzupflastern, widrigenfalls solches auf Rechnung des Besitzers von Seiten der Stadtverwaltung ausgeführt wird. (s. Anhang, Pflasterung § 5).

§ 50. Für die Fußgänger muß längs den Häusern zu beiden Seiten der Straßen, oder an öffentlichen Plätzen ein Trottoir angelegt werden, wobei die von der Pflasterungscommission festgesetzten Regeln zu beobachten sind. (s. Anhang, Pflasterung § 7).

§ 51. Die Häuser an den Straßen und öffentlichen Plätzen müssen entweder an der von der Stadtbehörde festgestellten Linie stehen, oder mindestens 2 Faden zurücktreten, in welchem letzteren Falle die Straßenlinie durch einen leichten, durchbrochenen Zaun oder eine wohlgepflegte Hecke hergestellt werden soll. Wo die Häuser nicht in der richtigen Linie stehen, müssen bei einem Neu- oder Umbau die über die Straßenlinie vorstehenden Häuser zurückgesetzt, die von derselben zurückstehenden dagegen in die Linie vorgerückt werden.

§ 52. Alle vorspringenden Theile der Facaden, Sockelvorsprünge und dergl., ebenso Schaufenster und Vorbauten sind nach dem Ermessen der Baucommission, jedoch nur da gestattet, wo das Trottoir über 3 Fuß Breite hat und dürfen nicht mehr als 8 Zoll vor der angewiesenen Facade vortreten.

§ 53. Balkons, temporäre und permanente Wetter- und Sommerdächer und dergl. an der Straßenfacade hervortretende Vorbauten dürfen nicht über die Breite der Trottoire hinausgehen und müssen eine Entfernung von mindestens 5 Fuß von der Nachbargrenze haben und von dem Niveau des Fußsteiges mindestens 10 Fuß entfernt bleiben. Eiserne Schutzbücher auf freistehenden Säulen vor den Hauseingängen anzubringen ist gestattet, wo das Trottoir breiter als 6 Fuß, und müssen die Säulen alsdann in einer Linie mit der Trottoirkante stehen.

§ 54. Thorflügel dürfen nicht auf die Straße hinaus schlagen. Bei steinernen Gebäuden dürfen die Thüren, Läden und Fenster bis zur Höhe von 7 Fuß über dem Trottoir sich nicht nach Außen öffnen. Wo diese Einrichtung bei hölzernen Gebäuden nicht möglich sein sollte, müssen die Thüren und Läden beim Oeffnen dicht an das Gebäude sich anlegen und an dasselbe befestigt werden. Die Ausgangsthüren aller zu Massenversammlungen bestimmten Gebäude dagegen müssen sich nach Außen öffnen.

§ 55. Bei den in den Dächern und den Bodenräumen angebrachten Oeffnungen sind die Läden, Luken und Fenster so einzurichten, daß sie beim Oeffnen in die Gebäude hineinschlagen.

§ 56. Es ist gestattet vor den Hauseingängen an der Straße eine Vorstufe anzulegen, doch darf dieselbe nicht mehr als 12 Zoll incl. Karnis vor die Straßensucht vorspringen. Die noch bestehenden großen Vortreppen und Vorbauten müssen bei eintretendem Umbau des Hauses entfernt werden, wofern nicht die Baubehörde die Beibehaltung derselben aus besonderen Gründen für zulässig erachtet.

§ 57. Kellerhälse oder Luken, welche über die Frontlinie des Hauses hinaus auf den Fußsteig reichen, sollen im Allgemeinen nicht angelegt werden. Die etwa noch bestehenden, dieser Vorschrift nicht entsprechenden Kellerhälse und Luken müssen bei einem Umbau nach Vorschrift abgeändert werden. Lichtschächte und Fensterkränze dürfen nicht mehr als 2 Fuß in die Straße vorspringen und müssen jedenfalls mit einem eisernen Gitter bedeckt sein. Ist der Raum zwischen dem Straßendamm und der Frontlinie eines Hauses mehr als 6 Fuß breit, so daß ohne Behinderung des Gebrauchs des Fußsteiges eine Kellertreppe oder ein Lichtschacht angelegt werden kann, so ist solches nach Ermessen der Baubehörde zu gestatten. Jedenfalls dürfen jene nicht mehr als 3 Fuß vor die Frontlinie des Hauses sich erstrecken und sollen mit festen eisernen Geländern resp. Gittern wo nöthig versehen sein.

§ 58. Alle Gebäude müssen zur Straße feuerfeste Dachrinnen erhalten. Solche Gebäude, deren Dachfläche eine Neigung nur Straße haben, müssen zugleich auch mit Abfallröhren versehen sein, welche bis auf 1 Fuß vom Trottoir hinabreichen. Das herabgeleitete Wasser muß durch eine Rinne im Trottoir nach dem Straßenrinnstein fortgeführt werden.

Es ist gestattet, wo es angänglich, die Dachrinnen in die in den Straßen vorhandenen Entwässerungsrohre und Schlammkasten hineinzuleiten, wobei jedoch der Bauherr den Anschluß nach Angabe der Bauverwaltung herzustellen und die dabei nöthigen Pflasterarbeiten und etwaigen späteren Remonten selbst auszuführen hat.

Capitel III. Festigkeit und Sicherheit der Bauconstruktionen.

§ 59. Die Baucommission hat bei den ihr zur Beprüfung vorgestellten Bauplänen insbesondere auch darauf zu achten, daß alle Construktionstheile der Bauten aus Stein, Mauerwerk, Holz

und Metall eine die Sicherheit des Baues gewährleistende Festigkeit erhalten, zumal in den Theilen, die, wie bei Brückenanlagen, namhaften Erschütterungen ausgesetzt sind, oder die, wie Speicher, Thürme, mehrstöckige Wohnhäuser, Hallen, Schulen zc., schwer belastet werden. Desgleichen sind auch die Dimensionen von mehrstöckigen Fachwerkonstruktionen, Trägern, Häng- und Sprengwerken, freitragenden Wänden, Streckbalken zc., wo die Sicherheit es erfordert, speciell zu beachten. Die Baucommission ist deshalb verpflichtet, in allen Fällen genannter Art Rechnungsnachweise über die Widerstandsfähigkeit der einzelnen Baukonstruktionen und ihrer Theile von den Architekten, die die Leitung des betreffenden Baues übernommen haben, sich vorlegen und vom Stadttingenieuren beprüfen zu lassen.

Dabei sind im Allgemeinen folgende Sicherheitscoefficienten bei der Beanspruchung der Materialien anzunehmen:

für Mauerwerk	10-fache Sicherheit
" Holztheile bei definitiven Bauten	8—10 " "
" " " provisorischen Bauten	6 " "
" Eisenconstruktionen	5 " "
" Bauten, die starken Stößen und Erschütterungen ausgesetzt sind, nicht weniger als	10 " "

§ 60. Im Interesse der Sicherheit der Wohngebäude ist die Baucommission angewiesen, darauf zu achten, daß die Fundamente bei Steinbauten, wo der Baugrund es erfordert, entsprechend auf Kosten, Beton, Sandschüttungen, Senkbrunnen zc. ausgeführt und daß bei nassem, schlechtem Untergrunde die Balkenrostse mindestens 6 Zoll unter dem niedrigsten Grundwasserniveau angeordnet werden; daß ferner die Dicke der Außen- und Umfassungsmauern steinerne Gebäude nicht weniger als 2 Steine d. h. 22 Zoll betragen; daß nur 2 übereinander liegende Stockwerke von gleicher Mauerstärke in den Umfassungsmauern construirt werden, während jedes höher liegende Stockwerk um $\frac{1}{2}$ Stein schwächer als das zunächst darunter liegende, anzulegen ist; endlich daß Mauern, die als sogen. Capitalmauern bezeichnet werden können oder zum Auflegen der Streckbalken dienen in keinem Falle schwächer als $1\frac{1}{2}$ Stein angelegt werden, und daß jedes steinerne Gebäude von mehr als einem Stock Höhe in jeder einzelnen Etage verankert wird. Innere untergeordnete Wände können von Holz sein (s. § 61 P. 6). Brandmauern sollen für einstockige Gebäude nicht weniger als 2 Stein, für Giebelmauern über dem Dachboden nicht weniger als $1\frac{1}{2}$ Stein stark sein; für mehrstöckige für jede folgende Etage, von der obersten an gerechnet, um $\frac{1}{2}$ Stein stärker. Diese letztere Bestimmung bezieht sich auch auf Holzbauten.

§ 61. Für den Bau von hölzernen Gebäuden gelten folgende Regeln:

1. Die Gebäude dürfen nur auf steinernen Fundamenten und Sockeln ausgeführt werden, und müssen erstere bei gutem Baugrund und einem Stock Höhe eine Tiefe von mindestens $2\frac{1}{2}$ Fuß, bei 2 Stock Höhe aber eine Tiefe von wenigstens $3\frac{1}{2}$ Fuß haben. Ist jedoch der Baugrund wädrig und morastig, so muß

- das Fundament des Gebäudes auf einem Balkenrost ruhen, welcher in jedem Falle mindestens 6 Zoll unter dem niedrigsten Grundwasserniveau anzuordnen ist;
2. Die sogenannte Sockelhöhe, d. h. die Höhe vom Straßenpflaster oder Straßenniveau bis zum Grundbalken muß bei allen Gebäuden mindestens 2 Fuß betragen;
 3. Alle Außen- und Umfassungswände hölzerner Wohngebäude dürfen, die Dicke der Bekleidung und des Putzes eingerechnet, nicht dünner als 9 Zoll sein, und nicht aus Bretterwänden mit feuergefährlicher Zwischenfüllung bestehen. Dünneren Wände, als die eben bezeichneten sind nur für innere unbelastete Scheidewände und unbewohnte, nicht heizbare Räume gestattet;
 4. Sogenannte Fachwerkwände, bei welchen eine Vermauerung der Zwischenwände des Ständerwerks mit einem $\frac{1}{2}$ Stein starken Mauerwerk ohne innere und äußere Bekleidung besteht, sind nur statthaft auf steinernem Fundament für einstöckige Nebengebäude, als Stallungen und andere unbewohnte Gellasse;
 5. Soll das vorgenannte Fachwerk zu Außenwänden von Wohngebäuden dienen, so sind die Zwischenräume des Ständerwerks nicht durch Ziegelmauerwerk, sondern die einzelnen Fächer durch stehende 4 bis 5 Zoll starke gut getrocknete Balken auszufüllen, welche in den einzelnen Fugen und den Umfassungen der Fächer sorgfältig zu kalkatern sind. Auf dieses derartig construirte Fachwerk wird eine innere Bekleidung von 1 Zoll starken Brettern mit Rohrstuck und eine äußere Bekleidung von $1\frac{1}{2}$ Zoll starken gespundeten Brettern angeordnet. Die Stärke der bearbeiteten Fachwerkständer muß für die Außenwände je nach der Höhe des Gebäudes mindestens 6 bis 7 Zoll Quadrat betragen, wobei das ganze Fachwerk gehörig verriegelt und verstrebt sein, in jedem Falle aber doppelte vom Fundament durch Pappe u. isolirte Grundschwellen besigen muß.
 6. Innere untergeordnete Scheidewände können sowohl bei Holz- wie bei Steingebäuden aus in Punkt 4 und 5 beschriebnem Fachwerk construiert werden, wobei, außer erwähnter Holzfüllung ausnahmsweise zwischen 2-seitiger, 1 Zoll starker doppelter Schalung mit Rohrstuck, auch guter trockener Kalkschutt (Bauschutt), jedenfalls kein feuergefährliches Material, als Füllungs-material verwandt werden darf. Unausgefüllte hohle Bretterwände sind nicht gestattet.
 7. Hölzerne Wohngebäude, ob gekastet oder aus Fachwerk, dürfen in keinem Falle höher als 2 Etagen oder 28 Fuß vom Sockel (der Grundschwelle) bis zur Traufkante des Daches ausgeführt werden. Einrichtung von Mansarden und Giebelwohnungen in 2-stöckigen hölzernen Gebäuden ist verboten. Lichtöffnungen zu den Bodenräumen in den Dachseiten sind nur zu gestatten, wenn die betr. Dachfenster mindestens 3' von der Außenwand zurückstehen und nicht mehr als 3 Fuß im Lichten haben, auch nicht über den Dachfirst hinausgehen. Keller und Kellerwohnungen unter 2-stöckigen hölzernen Wohngebäuden sind erlaubt,

wenn das Terrain solches gestattet, dabei darf aber die Sockelhöhe über dem höchsten Terrainpunkt nicht mehr als 4 Fuß betragen.

§ 62. Balkone sollen immer auf schmiedeeisernen Trägern oder eben solchen Consolen ruhen. Die Geländer von Balkonen, Terrassen und ähnlichen Anlagen sollen ebenfalls von Eisen sein.

§ 63. Zeigt sich bei einem Bau in Folge nachlässiger Bauart oder in Folge Alters, Brandschaden oder anderer Ursachen Gefahr drohende Baufälligkeit, oder ist der Bau so verfallen, daß er für die Nachbarn Diebes- und Feuers-Gefahr in sich birgt, so ist die Obrigkeit verpflichtet, falls der Besitzer ihrer diesbezüglichen Aufforderung nicht nachkommt und die Gefahr nicht beseitigt, nach Maßgabe der Umstände das Gebäude auf Kosten des Besitzers in Stand setzen oder gänzlich abtragen zu lassen. Auch ist bei einem Hinüberneigen oder Ausbauchen einer auf der Nachbargrenze stehenden Außenwand um mehr als $\frac{1}{2}$ Fuß der Nachbar befugt, die Beseitigung dieser Gefahr drohenden Umstände und die Gradführung und Sicherung der betr. Wand zu verlangen.

Capitel IV. Anordnung der Bauten auf den Grundplätzen in Hinsicht auf Feuerficherheit.

§ 64. Den Grundeigenthümern ist gestattet umfangreiche Bauplätze und Höfe zu theilen und getheilt zu verkaufen, doch darf jedes selbstständige Grundstück, soweit ein Bau in der Straßenlinie gestattet sein soll, nicht weniger als 10 Faden Straßenlänge an einer Seite haben, auch soll es mindestens eine Größe von 140 Quadrat Faden besitzen. Ferner soll die Theilungsgrenze so gezogen werden, daß die auf den benachbarten Grundstücken etwa vorhandenen hölzernen Gebäude nicht weniger als 2 Faden von der gemeinsamen Grenze abstehen (s. § 70 a). Ist diese Bedingung nicht erfüllbar, so darf die Theilung nur stattfinden, wenn die betreffenden Gebäude durch Brandmauern gegen die gemeinsame Grenze isolirt werden.

§ 65. Für die Wirksamkeit der Feuerlöschgeräthe ist auf jedem zu bebauenden Grundstück ein freier Hofraum zu belassen und zwar:

- a. in den Rayons für Steinbauten ist bei Neubauten und soweit möglich auch bei vollständigen Umbauten ein Hofraum von nicht weniger als 9 □ Faden bei einer Minimalbreite von 2 Faden bei 2-stöckigen, von 3 Faden bei 3-stöckigen Gebäuden frei zu lassen. Bei Lichthöfen innerhalb massiver steinerner Gebäude können Ausnahmen gestattet werden;
- b. in den übrigen Rayons (für Holzbauten) muß jeder Grundplatz einen unbebauten freien Hof von mindestens 16 Quadratfaden bei einer Minimalbreite von 2 bis 4 Faden besitzen. Unbebaute Grundplätze, die keinen genügenden Raum gewähren, um einen Hof nebst erforderlichen Einfahrten anzulegen, dürfen nicht bebaut werden.

§ 66. Jeder Hof muß von der Straße oder dem öffentlichen Platz, an dem das Grundstück belegen, eine Einfahrt erhalten. Thorwege unter den Häusern müssen massiv und gewölbt sein und dürfen — falls nicht eine zweite diesen Bestimmungen entsprechende Zufahrt von der Straße besteht — nicht weniger als 9 Fuß breit und bis zur Kämpferlinie nicht weniger als 10 Fuß hoch sein. Offene Zufahrten müssen wenigstens 10 Fuß Breite besitzen.

§ 67. Um zu allen Gebäuden, welche auf einem Grundstück belegen sind, gelangen zu können, muß innerhalb des Grundstücks selbst zu derselben eine freie Zufahrt von mindestens 10 Fuß Breite für Steingebäude und 14 Fuß für Holzgebäude offen bleiben.

§ 68. Jedes an der Straße belegene Gebäude muß einen Ausgang zu derselben haben. Bei Gebäuden, welche 100 Fuß und mehr Länge in der Fronte messen, sind mindestens 2 Ausgänge zur Straße anzulegen. Bei Häusern, die auf der Ecke zweier Straßen liegen, wird die Straßenfront für beide Straßen zusammen gerechnet.

§ 69. Bei steinernen Gebäuden gelten bei ihrer Anlage in Hinsicht der Feuergefährlichkeit folgende Bestimmungen:

- a. Steinernen Gebäude dürfen in beliebiger Länge ohne Zwischenräume neben einander und hart auf den Grenzen aufgeführt werden, jedoch müssen Gebäude, die auf den Grenzen verschiedener Grundstücke liegen, ein jedes für sich auf der Grenze eine selbstständige über das Dach hinausgeführte Brandmauer besitzen. In ausgedehnten Gebäuden sind auf mindestens 12 Faden ihrer Länge Kapitalmauern herzustellen, welche im Bodenraum und $1\frac{1}{2}$ Faden über dem Dache als festgeschlossene Brandmauern, ohne irgend welche Oeffnungen auszuführen sind. In denjenigen Gebäuden, deren Bestimmung nachweislich einen größeren, freien, ungetrennten Bewegungsraum erfordert, ist eine größere Ausdehnung als 12 Faden ohne Zwischenbrandmauern, nach Ermessen der Baucommission, zulässig.
- b. Steinernen Gebäude an der Straße haben sich in ihrer Höhe vom Trottoir bis zum Dachgesims gemessen, nach der Breite der anliegenden Straße zu richten. Bei weniger als 30 Fuß Straßenweite (gerechnet von Haus zu Haus) dürfen keine Häuser von mehr als 3 Stockwerken erbaut werden. Bei einer Straßenbreite von 30 Fuß und mehr sind 3 und mehrstöckige Gebäude bis zur Höhe von 10 Faden, vom Trottoir bis zum Dachkarnis gerechnet, erlaubt; wenn möglich soll diese Höhe jedoch nicht größer sein als die Breite der anliegenden Straße. Dachwohnungen in steinernen Gebäuden werden nicht als Stockwerk gerechnet, jedoch sind solche bei mehr als 3-stöckigen Gebäuden untersagt.
- c. Die Umfassungs- oder Grenzmauern steinerner Gebäude, Mauern, welche die Verbreitung des Feuers verhindern sollen (Brandmauern) oder an denen Feuerungen liegen (Feuermauern), ferner Wände an Treppen und innere Hauptmauern, auf denen Balken ruhen, müssen von Grund auf massiv auf-

geführt werden. Die Umfassungsmauern und Grenzmauern steinerne Gebäude, welche an der Grenze eines nachbarlichen Grundstücks liegen, oder weniger als 3 Fuß von derselben entfernt sind, dürfen zur Grenze hin keinerlei Oeffnungen haben. In Wänden, welche nur theilweise zu Feuermauern dienen, und nicht zugleich Brandmauern bilden, sind, nach Ermessen der Baubehörde, Oeffnungen in der gehörigen Entfernung von der Feueranlage gestattet. Brandmauern dagegen dürfen keinerlei Oeffnungen besitzen. Die Stärke einer Brandmauer (s. § 60) darf nirgend weniger als die Länge von $1\frac{1}{2}$ Ziegel (17 Zoll) betragen; wo jedoch Holzwände auf die Brandmauer stoßen, muß letztere noch um $\frac{1}{2}$ Ziegel verstärkt werden. Die Brandmauer muß über die Dachfläche des Hauses mindestens 18 Zoll hervorragen, und in dieselbe dürfen keine Holztheile, wie Balkenköpfe und dergleichen eingelassen werden. Je nach der Höhe der Brandmauer sind dieselben durch Pfeilervorlagen zu verstärken.

- d. Im Innern steinerne Gebäude brauchen die Wände auf denen keine Balken ruhen, und welche weder zu Schornsteinen, noch zu Brand- und Feuermauern dienen, nicht massiv aufgeführt zu werden (s. § 61 B. 6), müssen aber mit Kalkbewurf versehen sein.
- e. In steinernen Gebäuden müssen alle Anbauten, Freitreppen, Gallerien, Terrassen, Gesimse und dergl., ebenso in den Stadtheilen, in denen ausschließlich nur in Stein gebaut werden darf, Veräunungen und Thürpfosten aus Stein gemauert oder aus feuerfestem Material erbaut werden (s. § 39 Anm.). Balkons dürfen nur auf sicheren feuerfesten Trägern ruhen und dürfen nicht hölzerne Geländer erhalten. Unbeheizbare Verandas können, wofern sie 14 Fuß von der Grenze und den nächstgelegenen Gebäuden entfernt sind, auch bei Steinhäusern von Holz hergestellt werden.
- f. In steinernen Gebäuden muß jeder für sich bestehende Wohn- oder heizbare Raum durch mindestens eine feuerfeste Treppe erreicht werden können, die entweder aus Eisen ohne Holzbekleidung oder aus Stein mit oder ohne Holzbekleidung construirt, von massiven Wänden umschlossen und mit steinernen Podesten versehen ist; die Decken über diesen Treppen müssen überwölbt sein.

In ausgedehnten Gebäuden muß jeder Flügel von mehr als 12 Faden Länge mindestens eine feuersichere Haupt- oder Nebentreppe erhalten. Desgleichen müssen in öffentlichen Gebäuden, sowie in Gebäuden, in deren oberen Geschossen zahlreiche Versammlungen stattfinden, alle Treppen feuersicher construirt sein.

§ 70. Für Holzgebäude gelten bezüglich Feuersicherheit nachstehende Bestimmungen:

- a. Die Zwischenräume zwischen hölzernen Gebäuden dürfen im Allgemeinen nicht weniger als 4 Faden und die Entfernung solcher Gebäude von der benachbarten Grenzen nicht weniger

als 2 Faden betragen. Auf ein und demselben Grundstück kann die Entfernung zwischen den Gebäuden bei beschränktem Raum auf 2 Faden ermäßigt werden. In Abweichung von obiger Bestimmung ist die Errichtung hölzerner Gebäude in geringerer Entfernung und selbst auf der Grenze des Grundstücks gestattet, falls auf der Seite des benachbarten Grundstücks eine Brandmauer aufgeführt wird.

- b. Wenn auf dem, dem Baugrunde angrenzenden Grundstücke bereits Baulichkeiten bestehen, deren Abstand von der gemeinsamen Zwischengrenze weniger als 2 Faden beträgt und die dabei durch keine Brandmauer von der Grenze isolirt sind, so müssen die auf dem Baugrunde neu zu errichtenden Gebäude soweit abgerückt werden, als zur Herstellung des gesetzlichen Zwischenraumes von 4 Faden erforderlich ist, es sei denn, daß solche Gebäude zur Grenze zu mit Brandmauern versehen werden. Auch ist der Ausbau eines einstöckigen Holzgebäudes zu einem zweistöckigen nur in dem Falle gestattet, wenn die vorschriftmäßigen Entfernungen von den zunächst belegenen Gebäuden und von der Grenze vorhanden sind.
- c. Jeder über dem untern Stock eines Holzhauses belegene heizbare Wohnraum muß mindestens 2 feste nicht nebeneinander liegende Treppen haben, auch muß jede Treppe von jedem Raum aus erreicht werden können. Wendeltreppen kommen hiebei nicht in Betracht. Besteht ein 2 etagiges Gebäude theils aus Holz, theils aus Stein, so müssen in den steinernen Theilen derselben die Treppen von Stein, wie in § 69 f. angegeben, hergestellt werden.
- d. Hölzerne Gebäude, sie mögen Wohnhäuser oder unbewohnbar sein, dürfen — mit Ausnahme von Fabriken — nicht mehr als 12 Faden lang sein. Bei längerer Ausdehnung müssen mindestens alle 12 Faden isolirende Zwischenbrandmauern aufgeführt werden.
Ueber die Höhe von hölzernen Gebäuden s. § 61 B. 7.
- e. Reparaturen an schon bestehenden Holzgebäuden, die nicht den vorstehenden Bestimmungen entsprechen, soweit solche Reparaturen nicht die Erneuerung ganzer Haupttheile des Gebäudes in sich fassen, sind gestattet, keinesfalls jedoch dürfen Erweiterungen an solchen ordnungswidrigen Gebäuden ausgeführt werden.

§ 71. Bei Theilungen von Gebäuden, gleichviel ob von Stein oder Holz, unter 2 oder mehrere Besitzer, muß jeder Besitztheil zum Nachbarn besondere Brandmauern erhalten.

In Brandmauern im Innern von Gebäuden sind die zur Verbindung etwa erforderlichen und ausnahmsweise von der Baucommission gestatteten Thüröffnungen ohne hölzerne Geschnelle und mit selbstschließenden feuersicheren Thüren von starkem Eisenblech zu versehen.

§ 72. Die Balkenlagen in Wohngebäuden müssen mit feuerficherem Material ausgefüllt sein.

§ 73. Bei Neubauten und Umbauten müssen Speicher, Ställe, Holzschauer, Heuböden durch massive Mauern resp. Gewölbe von Wohn- und heizbaren Räumen getrennt werden.

§ 74. Blitzableiter dürfen nicht auf die Straße geleitet werden.

§ 75. Brunnen müssen mit einem Deckel oder mit einem Pumpenstock versehen sein. An Stelle des Brunnens können auf den Grundstücken, wo die städtische Wasserleitung vorüberführt, den Feuerlöschzwecken entsprechende Wasserstöcke angebracht werden.

§ 76. Dachdeckungen müssen aus feuerfestem Material, d. h. Metall, Schiefer, Ziegel, Holzcement, Dachpappe u. ausgeführt werden, desgleichen Dachrinnen, Abfallröhren und sogenannte Schutzdächer. Bretter-, Schindel- und sogenannte Pergeldächer sind in keinem Falle gestattet.

§ 77. Durch Brandschäden oder andere Ursachen theilweise zerstörte Gebäude die nicht den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, dürfen nur in dem Fall wiederhergestellt werden, wenn nicht weniger als die Hälfte des betreffenden Gebäudes unversehrt geblieben (s. § 42), wobei jedoch die abgebrannten ungeseglichten Theile des betr. Gebäudes nur in gesetzlicher Weise ausgeführt werden dürfen.

§ 78. Auf Grundplätzen, deren gegenwärtige Eintheilung den vorstehenden Regeln der Feuerficherheit nicht entspricht, sind bei Um- oder Neubauten diese Regeln genau in Anwendung zu bringen, und dabei Veränderungen der gesetzlichen Maaße nicht gestattet.

Capitel V. Anordnung von Feuerungsanlagen.

§ 79. Alle Feuerungsstätten, Herde, Essen und dergl. müssen brandficher, d. h. aus feuerfestem Material ausgeführt und von allen Holztheilen, wie unten genauer angeführt, gehörig entfernt angelegt werden. Auch darf Niemand Defen, Küchenherde und andere Feuerungsstätten unmittelbar an der Mauer eines fremden Hauses errichten.

Anmerkung. Die Anwendung der Bestimmungen über neu-aufzustellende Feuerungsanlagen, soll auch auf bestehende Feuerungsanlagen, welche sich als feuergefährlich erweisen, ausgedehnt werden.

§ 80. Küchenherde dürfen nur an einer Brand oder Feuer-mauer errichtet werden, und alle Fachwerk- und Holzwände und die Decken in den Küchen sind zu berohren und zu beputzen. Defen und Feuerungsstätten dürfen nicht an Fachwerk- oder Holzwände gelehnt werden, sondern müssen mindestens um 10 Zoll von denselben abstehen, oder es ist an der Stelle, wo eine Feueranlage hinkommen soll, die Wand bis auf einen Fuß vom Ofen oder der sonstigen Feuerungsstätte auszuschnitten und mit Ziegeln auszufüttern.

§ 81. Defen zur Heizung mit erwärmter Luft und ähnliche Feuerungsanlagen dürfen nur auf gemauerten Fundamenten inner-

halb eines mit massiven Wänden umschlossenen und umwölbten Raumes errichtet werden. Die Leitung der erwärmten Luft ist nur in feuer sichereren Röhren gestattet, welche, gleich den Schornsteinen, von allem Holz entfernt bleiben müssen.

§ 82. Von einer hölzernen, mit Kalk oder Gyps beworfenen Zimmerdecke muß die obere Kante eines Ofens wenigstens um 1 Fuß, von einer unbeworfenen Decke aber mindestens $1\frac{1}{2}$ Fuß entfernt bleiben.

§ 83. Bei Küchen mit offenen Feuerungen ist über der Feuerung eine gewölbte Kappe auf Stein- oder Eisenstützen anzubringen. Bei Küchen mit verdeckten Herden, den sog. englischen, ist keine Kappe erforderlich. Wird dieselbe jedoch angebracht, so muß sie aus feuerfestem Material construirt sein.

§ 84. Der Herd einer Feuerungsstätte muß, wenn er auf einer hölzernen Unterlage zu stehen kommt, welche wenigstens 6 Zoll stark sein muß, von dieser durch eine eiserne Platte oder ein massives Fundament von mindestens 3 Zoll und durch eine Luftschicht oder einen freien Zwischenraum von wenigstens 6 Zoll getrennt oder isolirt sein.

§ 85. Vor den Heizlöchern der Küchenherde, Ramine und Ofen ist der Fußboden mit Eisenblech, Ziegeln oder Steinplatten zu decken. Diese Bedeckung muß mindestens $1\frac{1}{2}$ Fuß breit und zu jeder Seite um 1 Fuß länger als die Heizöffnung sein.

§ 86. Schornsteine dürfen in keinem Falle auf einer Balken-Unterlage oder einem Ofen stehen, sondern müssen immer von Grund aus fundirt, die äußeren und Zwischen-Wände des Schornsteins aber mindestens einen halben Ziegel stark sein. Schornsteine dürfen nicht mit Lehm, sondern müssen mit Kalk gemauert und damit in- und auswendig verputzt sein. In steinernen Gebäuden sind die Schornsteine, wo die Disposition es erlaubt, in Capital-mauern oder an solchen aufzuziehen.

§ 87. In der Regel sind Schornsteine lothrecht anzulegen, jedoch in oder an massiven Mauern von 2 Ziegeln und mehr Stärke können sie, mit der Mauer verbunden, auch geschleppt werden. Die Richtung der geschleppten Röhren muß mit der Horizontal-linie einen Winkel von wenigstens 45 Grad bilden. Das Schleppen der Schornsteine durch und auf Holz, sowie die Aufstattung und Unterstützung derselben durch Balken, Wechsel etc. oder überhaupt durch brennbare Constructionstheile ist verboten.

§ 88. Die äußeren und Zwischen-Wände der Schornsteine müssen mindestens 6 Zoll stark sein und mit der äußeren Fläche von allen Holztheilen wenigstens 6 Zoll entfernt bleiben. Der dadurch entstehende Zwischenraum ist in den Decken und Lagen zu vermauern. Schornsteine für gewerbliche Feuerungen müssen 1 Ziegel oder $10\frac{1}{2}$ Zoll starke Wände erhalten.

§ 89. Zwischen nebeneinander laufenden Schornsteinen darf kein Balken durchgeführt werden, selbst dann nicht, wenn derselbe mit einem halben Ziegel verblendet ist.

§ 90. Die Schornsteine und Feuereissen müssen über die Dachfläche hinaus wenigstens 3 Fuß, nach Maßgabe der Lage des Gebäudes aber noch höher ausgeführt werden.

§ 91. Die Schornsteine müssen so eingerichtet sein, daß sowohl die Reinigung derselben, als auch die Beseitigung des ausgekehrten Russes bequem stattfinden kann. Vom Bodenraum ist ein bequemer Zugang zu den Schornsteinen durch Lücken im Dach herzustellen, und an geeigneten Stellen, jedoch nicht im Bodenraum, sind die Thüren zur Fortschaffung des Russes anzubringen. Wo Kellergeschosse, hohe massive Unterbauten etc. vorhanden, sind die Reinigungsthüren hier anzubringen.

§ 92. Die Form des Querschnitts der Schornsteine von Stubenöfen und geschlossenen Feuerrungen kann rechtwinklig oder rund sein; ihre lichte Weite oder beziehungsweise der Durchmesser darf nicht weniger als 9 Zoll betragen; bei Küchen-schornsteinen, welche zugleich zur Dampfableitung dienen, ist der Querschnitt in keinem Falle unter 10 Zoll zu bemessen.

§ 93. Für Kaminheizungen und offene Küchenherde müssen für jede Etage selbständige Rauchröhren aufgeführt werden.

§ 94. Schornsteine, welche durch Gellasse führen, in denen leicht entzündliche Gegenstände aufbewahrt werden, oder durch Bodenräume, die als Ablegelammer für Hausgegenstände dienen, sind in einer Entfernung von $1\frac{1}{2}$ Fuß mit einem durchsichtigen Latten- oder ähnlichen Verschlüge zu umgeben, damit der Zwischenraum unbenutzt und nur behufs Untersuchung des Schornsteins zugänglich bleibt; bei Ställen, Heuböden und Holzschuppen muß der betreffende Zwischenraum mindestens 5 Fuß betragen und zu jeder Zeit zugänglich sein.

§ 95. Eiserne Rauchröhren, die aus Öfen oder Feuerungen zu den Schornsteinen führen, müssen aus doppeltem Eisenblech mit einem Zwischenraum von $1\frac{1}{2}$ Zoll construirt sein, und dürfen nicht weniger als $1\frac{1}{2}$ Fuß unter und nicht weniger als 1 Fuß über oder neben Holz vorbeigehen. Sie dürfen weder durch unbewohnte Räume, noch durch solche, in denen leicht entzündliche Gegenstände aufbewahrt oder verarbeitet werden, geführt werden. Auch sind sie mit Vorrichtungen zum Reinigen zu versehen. Wo eiserne Rauchröhren durch hölzerne Wände gehen, müssen sie in der betr. Wand mindestens 6 Zoll rings um mit Ziegeln ummauert sein.

Anmerkung. Bei Wohnhäusern, die durch einen Corridor in 2 Hälften getheilt werden, muß jede Hälfte selbständige Schornsteine besitzen und dürfen die Öfen und Schornsteine der beiden Hälften nicht über den Corridor durch eiserne Rauchröhren verbunden werden.

§ 96. Räucherlammern dürfen nicht auf einer Balken-Anlage ruhen, und müssen ganz massiv aufgeführt und mit eisernen Thüren versehen sein.

§ 97. Bei complicirteren Feuerungsanlagen für größere Gewerbebetriebe hat der Bauherr auf Verlangen der Baucommission detaillirte Zeichnungen über die ganze Anlage vorzulegen, und hat

die Baucommission ihrer Entscheidung eine Lokalbesichtigung, wenn nöthig, vorangehen zu lassen.

Capitel VI. Bestimmungen über des Äußere der Bauten.

§ 98. Der Baucommission steht es zu über die Zulässigkeit der Facaden von Gebäuden an den Straßen und Plätzen, sowie über die Art des Anstrichs derselben zu entscheiden. Als Richtschnur dabei dienen folgende Bestimmungen:

§ 99. Steingebäude sollen im Allgemeinen nicht ohne Haupt-, Fries-, Gurt-, und Sockelgesimse erbaut werden. Anderwärtige Verschönerungen der Facade sind nicht obligatorisch. Dasselbe gilt für Holzbauten, die im Styl von Steinbauten aufgeführt werden.

§ 100. Holzbauten im Holzbaustyl mit weit überhängenden Dächern sind nur statthaft, wenn dieselben entweder sehr hohe Räume enthalten, oder über dem Parterre einen Kniestock aufweisen, so daß eine Friesbildung möglich wird, und die Fenster unter dem Dach nicht verdunkelt werden.

§ 101. Hölzerne oder steinerne Wohngebäude, die weniger als 3 Fenster- und Thüröffnungen in der Facade besitzen, dürfen nicht an der Straße, sondern können nur im Hofraum aufgeführt werden.

§ 102. Nebengebäude an den Straßen unterliegen in Bezug auf Höhe und Facade den für Wohngebäude geltenden Bestimmungen.

§ 103. Oeffentliche Gebäude, insbesondere Kirchen, müssen von allen Anbauten frei bleiben.

§ 104. Höfe und Gärten an der Straße oder an Promenaden sind mit Veräunungen zu versehen, die eine Höhe von 10 Fuß über dem Niveau des Trottoirs oder der Promenade nicht überschreiten dürfen.

§ 105. Die Veräunungen an der Straße zwischen den Baulichkeiten zweier angrenzender Grundstücke oder desselben Grundstückes müssen in ihrer Gliederung und Farbe mit den anstoßenden Gebäuden harmoniren.

§ 106. Grenzzäune sind von den Nachbarn gemeinschaftlich zu ziehen und zu repariren, und zwar hat jeder Hauseigentümer, auf seinem Grundstück vor dem betreffenden Zaun stehend, die zur rechten Hand liegende Hälfte des schadhaften Zaunes herstellen resp. repariren zu lassen.

Form, Material und Höhe der Grenzzäune, soweit sie nicht im Festungsrayon belegen (s. §. 39), sind dem Belieben der Eigenthümer anheimgestellt. In Streitfällen dieserhalb zwischen 2 Nachbarn trifft die Baucommission die betreffende Entscheidung.

§ 107. An der Straße belegene Baulichkeiten, Zäune, Pforten dürfen nicht mit grellen dem Auge schädlichen Farben, namentlich nicht weiß gestrichen werden. Wenn ein Haus in verschiedenen Farben gestrichen werden soll, so muß solches auf der zur Bestätigung vorgelegten Facadenzeichnung angegeben sein.

Steinerne an der Straße belegene Gebäude sind, falls sie nicht als Rohbau concessionirt werden, spätestens innerhalb 4

Jahren nach Herstellung des Baues glatt oder rauh zu verputzen oder zu tünchen.

Hölzerne an der Straße belegene Häuser sind spätestens innerhalb 4 Jahren nach Herstellung des Baues zu stuccaturen oder mit Brettern zu bekleiden, im letzteren Falle auch mit Delfarbe zu versehen.

Steinerne Zäune und Pforten, die nicht als Rohbau concessionirt sind, sind spätestens innerhalb 4 Jahren nach ihrer Herstellung glatt oder rauh zu verputzen oder zu tünchen.

Hölzerne Bretterzäune und gehobelte Lattenzäune sind spätestens ein Jahr nach ihrer Herstellung mit Delfarbenstrich zu versehen.

Capitel VII. Bestimmungen zc.

§ 108. Bei Wohngebäuden müssen zur Erhaltung der genügenden Wärme die für Steingebäude und Holzhäuser obligatorischen Minimalmaße der Wandstärke genau eingehalten werden.

§ 109. Zur Abhaltung der Feuchtigkeit müssen alle Wohngebäude über dem Fundament oder Sockel durch Glas, Cement, Asphalt oder gute Dachpappe gegen die aufsteigende Erdfeuchtigkeit isolirt werden. Wohnräume im Souterrain aus Feldsteinen oder Fliesen müssen mit Ziegeln mindestens $\frac{1}{2}$ Stein stark ausgefütert werden, mit einer Isolirsicht von 2 bis 3 Zoll.

§ 110. Salzkeller müssen eine von der Mauer abstehende Holzverkleidung erhalten. Auch darf Salz in großen Quantitäten nicht unter oder neben Wohnräumen gehalten werden.

Kellergeschosse dürfen bei Holz wie bei Steinhäusern nur dann zu Wohnungen eingerichtet werden, wenn deren Fußboden mindestens 2 Fuß über dem Grundwasser, deren Decke aber wenigstens 4 Fuß über dem Niveau der Straße liegt. Auch müssen die Mauern und Fußböden solcher Kellerwohnungen gegen das Eindringen und Aufsteigen der Erdfeuchtigkeit je nach den Umständen mittels Drainage, Pappe, Asphalt, Glas, Blei oder andern Vorrichtungen geschützt und die Räume durch entsprechende Ventilations-einrichtungen mit guter Luft versorgt werden.

§ 111. Steinerne Gebäude die im Verlaufe eines Jahres erbaut worden sind, dürfen nicht früher, als ein Jahr nach Beendigung des Baues von außen stuccaturt werden. Außerdem sind die allgemeinen Regeln zur Austrocknung der Wände zu beobachten.

§ 112. Die lichte Höhe der Wohnräume darf nicht weniger als 8 Fuß betragen. Doch ist dem Ermessen der Boucommiſſion überlassen, dieses Minimum auf 10 Fuß und mehr zu erhöhen, falls die Lage und die Bestimmung des betreffenden Wohngebäudes solches wünschenswerth erscheinen läßt.

§ 113. Bei jedem Wohngebäude, gleichgültig ob aus Holz oder aus Stein, muß nach Möglichkeit für die Anlage warmer und zugloser Abtritte gesorgt sein, wobei hauptsächlich auf Folgendes zu sehen ist:

a. daß der Unrath in wasserdichten, von allen Seiten verschlossenen Behältern, welche sich außerhalb des Fundamentes, mit Isolirung von demselben, befinden müssen, aufgenommen wird;

b. daß der Unrath aus diesen Behältern möglichst bequem entfernt werden kann;

c. daß die Dünste und Gase des Unraths nach Möglichkeit abgeleitet und unschädlich gemacht werden und zwar durch möglichst direkte Canalverbindung der Privetgrube mit dem nächsten, womöglich dem Ruchenschornstein, oder durch Anlage von Raminen mit vorgenannter Canalverbindung. Wo der genannte Abzug aber nur in einen Schornstein geleitet werden kann, dessen Luftsäule nur im Winter erwärmt wird, muß der Schornstein in dem untenstehenden Stockwerk oder Keller mit einer Heizvorrichtung und Koft versehen sein, um die Luftsäule des Schornsteins auch im Sommer kräftig erwärmen zu können, oder muß für das Privet eine besondere Heizung nebst zugehörigem Ventilationschornstein angelegt werden.

Anmerkung. Sogenannte perpetuirliche Abtritte sind nicht gestattet. Ebenso ist es strenge unterlagt die Senkgruben und Abtritte mit den unterirdischen städtischen Entwässerungsanlagen zu verbinden (s. § 121).

§ 114. Abtritte, welche außerhalb des Wohngebäudes in dessen nächster Nähe angelegt werden, dürfen nicht in einer Entfernung von weniger als 3 Fuß von der Straße und von weniger als 5 Fuß von der Nachbargrenze angelegt werden. Alle Senkgruben müssen tiefer liegen als die Sohle der nächstbelegenen Keller. Bei steinernen Senkgruben müssen die Umfassungsmauern derselben entweder mit hydraulischem Kalk oder Cement gemauert und gedichtet, oder aber mit einem hölzernen, in die Grube zu versenkenden oder transportablen, kalkaterten und gepichteten Kasten, und die Senkgrube außerhalb mit bequemer Abfuhr versehen sein. Falls die Senkgrube nicht überwölbt oder mit befestigtem Verschuß versehen ist, muß dieselbe mit Bohlen belegt werden, die wenigstens 1 Fuß unter dem Pflaster zu liegen kommen. Bei jeder Grube, gleichviel ob von Holz oder von Stein, sind aber sowohl der Fußboden der Grube, als auch deren Umfassungswände vom umliegenden Erdreich mittels einer wenigstens 6 Zoll starken Lehm-schicht zu isoliren.

§ 115. Die Abfallröhren, welche aus Holz, glafirtem Thon, Metall oder Stein, nicht weniger als 10" bis 12" weit, auszuführen sind, müssen wenigstens 3 Zoll von der nächsten Umfassungswand oder Mauer abstehen. Ist das Rohr aus Holz gefertigt, so muß es eine Umkleidung erhalten, gehörig verkalkatert und verpicht sein und in einer Entfernung von 5 Fuß mit eisernen Ziehbändern oder Ringen versehen werden.

§ 116. Isolirte auf dem Hofe stehende Abtritte sind zwar zu dulden, sie müssen aber ebenfalls geschlossene und wasserdichte Senkgruben haben, wie sie in § 114 beschrieben sind. Diese Abtritte müssen, wenn unbeheizbar, mit einem eigenen, über das Dach des Abtritts hinausgehenden Holzabzugsrohr versehen sein.

§ 117. Die Anlage von Vieh- und Schweine-Ställen und Düngerstätten nach der Straßenseite ist nicht gestattet, ebenso wenig dürfen Ausgüsse oder übelriechende Abflüsse aus den Häusern

offen auf die Straße, sondern nur unterirdisch in die Trummenleitung abgeführt werden.

Pferdeställe können an der Straße aufgeführt werden, dürfen aber zur Straße weder Jauchenabflüsse noch Oeffnungen haben.

§ 118. Schweineställe, desgl. Mistgruben und Düngerstätten dürfen nicht an gemeinschaftlichen Zäunen oder Mauern angelegt werden, sondern 5 Fuß von des Nachbars Grenze entfernt.

Capitel VIII. Bestimmungen über Entwässerungsanlagen und Bauten am Wasser.

§ 119. Die Ufer des Embachs dürfen in einer Breite von mindestens 5 Faden weder mit Gebäuden noch Gärten oder sonstigen Anlagen bebaut werden. Ausnahmen von dieser Bestimmung können von der Stadtverwaltung nur im öffentlichen Interesse und nur soweit zugelassen werden, als das Freilassen des Embachufers in einer Breite von weniger als 5 Faden keine Beeinträchtigung der Schifffahrt und Holzflößenden begründet.

§ 120. Zur Entwässerung feuchtliegender Grundstücke, oder zur Ableitung des Grund- wie des Tageswassers, sind Verbindungsröhren zu den öffentlichen Entwässerungsanlagen nur gestattet mit Genehmigung der Behörde, unter deren Aufsicht die betreffende öffentliche Entwässerungsanlage sich befindet (s. Anhang Trummenleitungen).

§ 121. Abzüge aus Abtritten, Sent-, Mist- oder Abfalls-Gruben und ähnlichen Sammelpunkten für Unrath, dürfen weder in den Embach noch in öffentliche offene oder unterirdische Entwässerungsanlagen geleitet werden (s. Anhang Trummenleitungen).

§ 122. Anlagen, die den vorstehenden Bestimmungen über Entwässerungen nicht entsprechen, sind auf Verfügung des Stadtsamts sofort zu beseitigen, widrigenfalls der Zuwiderhandelnde zur gerichtlichen Verantwortung gezogen wird.

Capitel IX. Allgemeine Bestimmungen über gewerbliche Anlagen.

§ 123. Die Berechtigung und Erlaubniß zur Anlage und zum Betriebe von Fabriken, Industrie- und gewerblichen Anlagen wird in Grundlage der Fabrik- und Gewerbeordnungen von der gesetzlichen Autorität eingeholt. Die Bauconcession zur Ausführung der zu Fabriken und gewerblichen Anlagen erforderlichen Baulichkeiten steht der städtischen Baucommission zu, welche sich in solcher Beziehung im Allgemeinen nach der Instruktion für die Baucommission und speciell nach den folgenden Regeln zu richten hat.

§ 124. Fabriken und gewerbliche Anstalten zerfallen, je nachdem sie die öffentliche Sicherheit und Sanität, sowie das Interesse der Nachbarn durch schädliche Ausdünstungen, Feuergefährlichkeit, Belästigung durch Dampf, Rauch, Geräusch u. mehr oder weniger gefährden, in 3 Classen. Je nach dem Grade der Gefährlichkeit oder Bedenklichkeit der projectirten Anlage richtet sich

das Maß, in welchem sich die Baucommission unter den obwaltenden Umständen von der Anlage genaue Kenntniß zu verschaffen und die Ergebnisse des Festgestellten in Verathung zu ziehen, und zu beurtheilen hat, in wie weit das vorliegende industrielle Interesse mit den öffentlichen und Privatinteressen sich vereinigen läßt.

§ 125. Zur ersten Classe der gewerblichen Anstalten gehören alle diejenigen, welche wegen ihrer Gefährlosigkeit in allen Theilen der Stadt errichtet werden können, sofern nicht etwa der Umfang ihres Betriebes nothwendig macht, dieselbe in eine andere Classe zu lociren.

Zur zweiten Classe gehören diejenigen, welche nur bedingungsweise und mit Beobachtung besonderer Vorsichtsmaßregeln ausschließlich in entfernteren, weniger bebauten Stadttheilen bestehen dürfen und in Beziehung auf Belästigung der Nachbarn durch Rauch, Dampf, Geräusch &c., ferner in Beziehung auf Verwendung feuergefährlicher Materialien, auf Anordnung größerer Feuerungen, auf Betrieb mittels Dampfkraft und auf Entwicklung, Verwendung oder Bereitung schädlicher Gase und Substanzen besondere Vorkehrungen und Maßnahmen erheischen, sofern sie nicht wegen des Umfanges ihres Betriebes und sonstiger Gründe in die dritte Categorie zu lociren sind.

Endlich zur dritten Classe gehören diejenigen, welche, als absolut schädlich, nur außerhalb der Stadt an isolirten Orten errichtet werden können und bei welchen die für die Anstalten der zweiten Classe einzuhaltenden Vorkehrungen nicht genügen.

§ 126. Der Inhalt des Baugesuches nebst den dazu gehörigen Vorlagen, die demnächst einzuhaltenden Wahrnehmungen der Baucommission, die Art und Weise der Ausführung des Baues, die Verpflichtungen und Verantwortlichkeiten bei der Bauausführung normiren sich nach den allgemeinen Bestimmungen der Baugesetze. Je nach der Beschaffenheit der auszuführenden gewerblichen Anstalten sind von den um die Bauerlaubnis Nachsuchenden außerdem alle diejenigen Vorlagen zu beschaffen, welche zur Beurtheilung des Umfanges und der Art und Weise des Betriebes der Anstalt von der Baucommission für nothwendig erachtet werden.

§ 127. Die Gebäude der Fabriken und gewerblichen Anlagen müssen, je nach ihrer Größe, zwei und mehr Ausgänge und zwei und mehr Treppen haben.

In steinernen Gebäuden sind die Treppen aus feuerfestem Material herzustellen und zwar in jedem Gebäude, welches mehr als ein Stockwerk hat, wenigstens 2 solcher Treppen. Bei zweistöckigen hölzernen Fabrikgebäuden sind mindestens 2 Treppen aufzuführen, von welchen die eine eine Außentreppe mit Abfällen sein kann. Jede dieser Treppen muß aus allen inneren Räumen einen direkten bequemen Ausgang haben, und dürfen die beiden Treppen nicht nebeneinander liegen.

Anmerk. Hinsichtlich der schon bestehenden Fabriken und gewerblichen Anstalten, deren Eigenthümer obigen Bestimmungen nachzukommen nicht im Stande sind, hat die städtische

Verwaltung im Einvernehmen mit der Polizeiverwaltung die erforderlichen Anordnungen zur Sicherstellung der Arbeiter gegen Feuergefährdung zu treffen.

§ 128. Fabriken und industrielle Anstalten unterliegen zwar nicht den allgemeinen Vorschriften hinsichtlich der Facade, doch ist architektonische Regelmäßigkeit in Bezug auf die äußere Gestalt der Gebäude zu beobachten. Es dürfen hölzerne Fabrikgebäude länger als 12 Faden erbaut werden. Sobald dieselben zugleich Wohnlocale enthalten, müssen die letzteren durch Brandmauern abgetheilt werden.

§ 129. Die Grundpläne, auf welchen gewerbliche Anstalten errichtet werden sollen, müssen nach dem Verhältniß ihrer Größe und ihres Betriebes einen geräumigen völlig freien Hof, und die daselbst befindlichen Baulichkeiten mindestens die allgemein geltende Entfernung von einander, von benachbarten Gebäuden und von den Grenzen haben.

§ 130. Die Eröffnung einer neu angelegten oder umgebauten Anstalt, welche größerer Feuergefährdung ausgesetzt ist, oder mit Feuer- oder Dampfkraft arbeitet oder gesundheitsgefährlich ist, darf nicht eher stattfinden, als bis dieselbe auf Anordnung des Stadtamts oder der Baucommission, durch wen gehörig, besichtigt worden, und alle Sicherheitsmaßregeln für genügend befunden sind.

§ 131. Die gewerblichen Anstalten I. Classe können wegen ihrer gänzlichen Ungefährlichkeit überall in allen Stadttheilen und lediglich unter Einhaltung der allgemeinen Bauregeln angelegt werden.

Cap. X. Besondere Bauregeln für einzelne Arten gewerblicher und anderer Anlagen.

§ 132. Anstalten, welche mit schädlichen Substanzen arbeiten, oder schädliche Gase ausdünsten, dürfen nur in genügenden Entfernungen von Wohnhäusern und gänzlich isolirt angelegt und müssen mit den nöthigen Ableitungen versehen werden; sie dürfen auch, falls Ableitungen in den Embach stattfinden, nur am unteren Flußlauf angelegt werden.

§ 133. Badestuben sind so anzulegen, daß sie zur Ableitung des verbrauchten Wassers gehörige Abzugsleitungen erhalten. Sie müssen aus 2 getrennten Abtheilungen für das männliche und weibliche Geschlecht mit besonderen, die betreffenden Aufschriften führenden Eingängen bestehen.

§ 134. Schlächtereien dürfen bis zur Errichtung von Communal-schlachthöfen nur entsprechend den von der Regierung sowie von der Stdt.-V.-Versammlung bestimmten Vorschriften errichtet werden.

§ 135. Schmieden dürfen nur in steinernen Gebäuden eingerichtet werden, und müssen, soweit Funken und glühende Gegenstände zu Boden fallen können, feuersichere Fußböden erhalten.

§ 136. In Werkstätten für Holzarbeiten müssen vor der Feuerung der Leimpliten, zur Aufnahme der aus denselben etwa

herausfallenden Kohlen und brennenden Holzspähne, dicht an die Feuerungsöffnung anschließende Kasten aus feuersicherem Material auf brandsicherer Unterlage angebracht und in der Nähe der Plite ein Geschirr mit Wasser aufgestellt sein. Die Holzspähne müssen jeden Abend aus der Werkstatt entfernt werden.

§ 137. Anstalten, welche mit feuergefährlichem Material arbeiten, sind, je nach ihrer Beschaffenheit, von Wohnräumen zu isoliren, und die zur Aufbewahrung solcher Materialien bestimmten Räume gehörig sicher und von dem Werklokale und den Wohnhäusern getrennt, zu errichten.

§ 138. Anlagen mit größeren Feuerungen sollen besonders gesicherte Feuerungsanlagen haben und von Wohnräumen isolirt sein. Sämmtliche Feuerungen sind mit Vorrichtungen zum Auf- fangen und Niederschlagen der Funken zu versehen. Damit Rauch, Dämpfe und Ausdünstungen nicht nachtheilig auf die Umgebung einwirken, müssen die Schornsteine über die Dächer der Nachbar- häuser hinausragen oder sonstige Vorsichtsmaßregeln getroffen werden.

§ 139. Anstalten, die mit Dampfmaschinen oder Dampf- kesseln arbeiten, dürfen im Innern der Stadt nicht ohne besondere Erlaubniß der kompetenten Behörden errichtet werden.

§ 140. Bei allen derartigen gewerblichen Anlagen ist nach Ermessen der Baucommission vor Bewilligung des Baues eine Lokalbesichtigung unter Zuziehung, wenn nöthig, der anstoßenden Grundbesitzer auszuführen, und die Bewilligung, je nach Befund der örtlichen Bedingungen und je nach der Zustimmung der nach- barlichen Grundbesitzer, zu ertheilen oder zu verweigern.



Inhalts-Verzeichniß.

35174

A. Allgemeiner Theil.

Kap. I. Thätigkeit der Baucommission, Baugesuche, Bauconcessionen.

	Seite.
§ 1—2. Thätigkeit und Competenz der Baucommission	1
§ 3—6. Vorstellung und Form der Baugesuche und Baupläne, Ertheilung der Bauconcession durch die Baucommission	1
§ 7—8. Ertheilung der Bauerlaubnis durch den Vorstehenden der Baucommission und durch den Stadttingenieur	3
§ 9. Bauerlaubnis von Anlagen, welche die Nachbarschaft belästigen können	3
§ 10—11. Bauerlaubnis Seitens höherer Instanzen und anderer Behörden	3
§ 12. Dauer der Bauerlaubnis	4

Kap. II. Bauausführung.

§ 13. Einhaltung der Straßensucht und Grenzlinien	4
§ 14—15. Sicherstellung der planmäßigen Bauausführung	4
§ 16—17. Sicherung der Baugruben und der Nachbarschaft	4
§ 18—22. Sicherung des Baupersonals (Gerüsteordnung)	5
§ 23—27. Sicherung des Straßenverkehrs, Bauzäune, Nothtrottoirs, Nachtbeleuchtung u.	6
§ 28. Ueberwachung der Bauten	7
§ 29—32. Verpflichtung des Bauherrn und des bauleitenden Architekten oder Baumeisters	8
§ 33. Bescheinigung der Baubehörde über ordnungsmäßig ausgeführten Bau nach Beendigung desselben	9
§ 34. Strafen bei Uebertretung der Baugesetze	9
§ 35—36. Obliegenheiten der Polizei bezüglich Neubauten und bestehender Bauanlagen	9

B. Specieller Theil.

Kap. I. Baurayons und Bebauung derselben.

§ 37—38. Einhaltung des Stadtplanes und Eintheilung in Baurayons	9
§ 39—44. Grenzen des Baurayons und Bestimmung der in denselben zulässigen Bauten	10
§ 45—46. Bestimmungen über Niederlagen von Kuchhölzern	11

Kap. II. Sicherung des öffentlichen Verkehrs.

§ 47—49. Pflasterung der Straßen	12
§ 50. Herstellung von Trottoirs und Gerinnen	12
§ 51. Einhaltung der Straßensucht	12
§ 52—55. Vorspringende Theile der Bauten, Sockel, Schaufenster, Balkons, Schutzbächer, Thüren, Fenster und Bodenluken	12
§ 56—57. Vorstufen zu Hauseingängen und Treppenaufgängen, Kellerhälfe und Luken, Fensterkränze und Lichtschachte	13
§ 58. Dachrinnen	13